

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

21.12.2005

1819. Interpellation von Roger Liebi und Monika Erfigen betreffend Schauspielhaus, Mietkosten für den Direktor

Am 29. Juni 2005 reichten Gemeinderat Roger Liebi (SVP) und Gemeinderätin Monika Erfigen (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2005/261 ein:

Die skandalträchtige (Schlingensief, Carp,) und finanziell desaströse Ära des Direktors des Zürcher Schauspielhauses, Christoph Marthaler, ist leidlich bekannt und führte im Gemeinderat zu verschiedenen Vorstössen, einem Kulturleitbild, verschiedensten Rechtfertigungen und Feuerwehraktionen des Stadtpräsidenten. Die Neubesetzung des frei gewordenen Postens löste vor einigen Wochen bei Medien und SVP erneut, wenn auch noch nicht inhaltlich, sondern wegen Fragen um Lohn, Miete und Nebenleistungen, Diskussionen und Kritik aus. In einem Bericht des Tagesanzeigers vom 24. Juni 2005 wurde nun definitiv bekannt, dass dem neuen Direktor des Zürcher Schauspielhauses, einem „Unternehmen“, welches finanziell mehrheitlich von der Stadt Zürich getragen wird, für dessen 4-köpfige Familie eine 1989 von der Stadt Zürich erworbene 13-Zimmer Villa an bester Seelage in Wollishofen mit einem Kostenmieteansatz von CHF 5500.– (plus Nebenkosten) zur Miete angeboten worden ist. Offenbar gibt es Interessenten, welche bis zu CHF 15 000.– für dieses Zitat „Bijou“ bezahlen würden.

Der Stadtpräsident äusserte sich in einer Stellungnahme im Tagesanzeiger vom 25. Juni dahingehend, dass für ihn CHF 90 000.– Miete inkl. Nebenkosten an der lärmigen Seestrasse ein satter Preis sei. Auf die Frage, ob die Stadt Zürich auch günstige Wohnungen z. B. für Profifussballer vermitteln würde, antwortete der Stadtpräsident, dass dies für ihn nicht in Frage käme, da Spitzenfussballer teils überrissene Gehälter kassieren würden.

In diesem Zusammenhang ersuchen wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Monatsmiete, aufgeteilt nach Miete und Nebenkosten, wurden dem neuen Schauspielhausdirektor offeriert?
2. Wird diese Monatsmiete während des angeblich bis 2014 laufenden Mietvertrages bei allfälligen Hypothekarzins erhöhungen bzw. -senkungen entsprechend angepasst?
3. Welche Mietpreise werden für ähnliche Immobilien an erstklassiger Seelage am freien Markt bezahlt?
4. Der Lohn des Schauspielhausdirektors wird auf ca. CHF 250 000.– geschätzt. Inclusive der Mietvergünstigungen käme er entsprechend auf einen Jahreslohn von CHF 300 000.– bis CHF 350 000.–. Geht man von der Tatsache aus, dass er mit diesem Einkommen in Deutschland in der höchsten Steuerprogression eingestuft wäre, müsste Herr Hartmann in Deutschland einen Lohn von ca. CHF 550 000.– bis CHF 700 000.– erhalten, um denselben Lohn nach Steuern zu erhalten. Wie beurteilt der Stadtrat ein solches Gehalt für einen Leitenden Angestellten eines städtischen Theaters?
5. Wurden dem neuen Direktor des Zürcher Schauspielhauses Steuervergünstigungen zugesagt oder in Aussicht gestellt? Wenn ja: welche?
6. Wird die Differenz zu Marktmietepreisen für dieses nicht dem Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich zugehörige Mietobjekt dem Schauspielhausdirektor steuerlich aufgerechnet?
7. Wenn nein: weshalb nicht?
8. Wie werden künftig andere Steuerzahler der Stadt Zürich, welche z. B. Essensvergünstigungen, vergünstigte Autos oder ähnliches erhalten, steuerlich beurteilt und behandelt? Wie verhält es sich mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit?
9. Gibt oder gab es Interessenten, welche die sich im Finanzvermögen der Stadt Zürich befindliche Villa Mooser mieten möchten? Wenn ja: Wie wurde auf deren Anfrage reagiert (bitte um detaillierte Stellungnahme)?
10. Wurde die sich im Finanzvermögen der Stadt Zürich befindliche Villa Mooser in den 16 Jahren seit 1989 anderweitig vermietet? Wenn ja: Bitte um detaillierte Aufstellung an wen und zu welchen Mietpreisen. Wenn nein: Weshalb nicht und was kosteten den Steuerzahler die entgangenen Mieteinnahmen inkl. Zinseszins über die vergangenen 16 Jahre?
11. Sollte die Villa Mooser in den vergangenen 16 Jahren nie öffentlich zur Vermietung oder Abgabe im Baurecht ausgeschrieben worden sein, stellt sich angesichts der jetzt sozusagen verwaltungsinternen, langfristigen Vermietung an den Schauspielhausdirektor (die Schauspielhaus AG wird mehrheitlich durch die Stadt Zürich finanziert) die Frage, weshalb sich die Liegenschaft überhaupt im Finanzvermögen der Stadt befindet. Wie

rechtfertigt der Stadtrat die Tatsache, dass diese nur städtisch genutzte Liegenschaft nicht im Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich verbucht ist?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat hat zur Vermietung der Villa Seestrasse 431 bereits am 6. Juli 2005 mit der Beantwortung der Interpellation von Bruno Sidler und Theo Hauri sowie jener von Peter Püntener Stellung genommen. Entsprechend decken sich die Antworten zu den vorliegenden Fragen teilweise.

Die 1912 erbaute Villa Seestrasse 431 verfügt einerseits über einen attraktiven Seeanstoss, andererseits grenzt sie an die immissionsreiche Seestrasse. Sie wurde 1990 von der Stadt erworben, um in diesem Bereich die spätere Erstellung eines Seeuferweges zu ermöglichen (Gemeinderatsbeschluss vom 31. Januar 1990). Grundlage für diesen Erwerb bildete eine vom Quartierverein Wollishofen lancierte Volksinitiative bzw. die in der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1986 angenommene Vorlage über die Seeufergestaltung mit Seeuferweg zwischen der Werft der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft und dem Bootshafen Wollishofen.

Heute sind rund zwei Drittel der Wegverbindung, nämlich jene zwischen der Werft und der Roten Fabrik, realisiert. Da das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die erforderliche Bewilligung für eine Seeaufschüttung oder die Errichtung eines Stegs nicht in Aussicht stellen konnte, blieb die letzte Wegstrecke bis zur Badeanstalt bzw. zum Bootshafen Wollishofen ungebaut. Vor allem wegen der fischereilichen Bedeutung des Uferabschnitts im Sinne des Bundesgesetzes über die Fischerei liess sich bis heute noch keine Lösung finden. Das Tiefbauamt hat inzwischen jedoch die Studien für die Erstellung des restlichen Seeuferwegs wieder aufgenommen. Spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses dürfte die Frage der Wegführung geklärt sein, so dass die Liegenschaftsverwaltung das Objekt dannzumal zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf wird ausschreiben können.

Zu Frage 1: Da die Höhe des Mietzinses für die befristete Vermietung der Villa bereits Gegenstand von Presseberichterstattungen war, soll er trotz des sonst zu beachtenden Datenschutzes genannt werden. Der Nettomietzins beträgt Fr. 5500.-- monatlich. Hinzu kommen die dem Mieter überbundenen Nebenkosten von rund Fr. 1500.-- monatlich. Ausserdem hat der Mieter die Wohnräume im zweiten Obergeschoss an Gäste und Künstler des Schauspielhauses zu den Selbstkosten unterzuvermieten. Ferner trägt er den so genannten kleinen Unterhalt bis zu Fr. 1000.-- pro Einzelfall.

Zu Frage 2: Der Mietvertrag ist bis längstens Ende Juni 2014 befristet. Endigt die Intendanz am Schauspielhaus vorher, kann die Stadt den Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auflösen. Hypothekarzinsenerhöhungen oder -senkungen lassen sich während der festen Vertragsdauer nur im gegenseitigen Einvernehmen vornehmen.

Zu Frage 3: Die Frage nach dem Marktmietzins für ähnliche Objekte mit Seeanstoss lässt sich nicht pauschal beantworten, da stets die individuellen Gegebenheiten wie Grösse, Grundrisse, Ausbaustandard oder baulicher Zustand zu berücksichtigen sind. Der Stadtrat geht jedoch davon aus, dass der vereinbarte Mietzins unter Berücksichtigung der lärmigen Lage, der Vertragsbefristung, der fehlenden Aussenrenovation sowie der Auflagen betreffend Untervermietung und Unterhalt als angemessen gelten kann.

Zu Frage 4: Der Lohn des Intendanten des Schauspielhauses liegt in der alleinigen Kompetenz des Verwaltungsrates der Schauspielhaus Zürich AG. Er ist dem Stadtrat offiziell nicht bekannt. Der Stadtrat geht aber davon aus, dass das Salär der grossen Verantwortung und dem Aufgabenbereich des Intendanten angemessen und mit den Verhältnissen im europäischen Umfeld vergleichbar ist. Die von den Interpellanten angestellten Berechnungen, insbesondere betreffend Mietvergünstigungen, müssen als ziemlich abenteuerlich bezeichnet werden.

Zu Frage 5: Dem neuen Direktor des Schauspielhauses wurden seitens der Stadt Zürich weder Steuervergünstigungen in Aussicht gestellt noch zugesichert.

Zu den Fragen 6, 7 und 8: Das Steuergesetz des Kantons Zürich erklärt geldwerte Nebeneinkünfte grundsätzlich als steuerbar. Zu Steuerveranlagungen bestimmter Personen können aufgrund des Steuergeheimnisses jedoch keine Aussagen gemacht werden.

Generell ist festzuhalten, dass ausländische Arbeitnehmer ohne Niederlassung, die über ein Einkommen von mehr als Fr. 120 000.-- verfügen, zwar der Quellensteuer unterliegen, aber gleichwohl aufgrund der einzureichenden Steuererklärung im Verfahren der nachträglichen Veranlagung zur Quellensteuer eingeschätzt werden. In diesem Verfahren ist der Entscheid bezüglich steuerbares Einkommen durch das Kantonale Steueramt zu fällen, das ausschliesslich für diese Fälle zuständig ist.

Dabei gelten vollumfänglich die Bestimmungen des Steuergesetzes. Massgeblich sind insbesondere die §§ 16 und 17 des Steuergesetzes:

§ 16 *I. Steuerbare Einkünfte, 1. Allgemeines*

¹*Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte.*

²*Als Einkommen gelten auch Naturalbezüge jeder Art, insbesondere freie Verpflegung und Unterkunft sowie der Wert selbstverbraucher Erzeugnisse und Waren des eigenen Betriebs.*

³*Die Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen sind steuerfrei. Vorbehalten bleibt die Grundstückgewinnsteuer.*

§ 17 *2. Unselbständige Erwerbstätigkeit*

¹*Steuerbar sind alle Einkünfte aus privatrechtlichem oder öffentlichrechtlichem Arbeitsverhältnis mit Einschluss der Nebeneinkünfte, wie Entschädigungen für Sonderleistungen, Provisionen, Zulagen, Dienstalters- und Jubiläumsgeschenke, Gratifikationen, Trinkgelder, Tantiemen und andere geldwerte Leistungen.*

²*Kapitalabfindungen aus einer mit dem Arbeitsverhältnis verbundenen Vorsorgeeinrichtung oder gleichartige Kapitalabfindungen des Arbeitgebers werden nach § 37 besteuert.*

Im vorliegenden Fall geht der Stadtrat - wie vorstehend ausgeführt - davon aus, dass der Mietzins für das Einfamilienhaus Seestrasse 431 unter den gegebenen Voraussetzungen als angemessen gilt. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass der Direktor des Schauspielhauses kein Arbeitsverhältnis mit der Stadt Zürich, sondern mit der Schauspielhaus Zürich AG eingegangen ist. An deren Aktienkapital ist die Stadt zu 37,7 Prozent beteiligt.

Zu den Fragen 9, 10 und 11: Die Verkäuferinnen der Liegenschaft, denen, gestützt auf den Kaufvertrag, ein lebenslängliches Mietrecht zustand, verstarben im Jahr 2000. Die Liegenschaftsverwaltung beabsichtigte danach, das Objekt im Baurecht oder zum Verkauf auszuschreiben. Sie vermietete das stark renovationsbedürftige Objekt deshalb zunächst im Sinne einer Zwischenlösung an eine aus vier jüngeren Personen bestehende Wohngemeinschaft. Der Mietzins trug dem provisorischen Charakter des Mietverhältnisses und dem völlig überalterten Zustand des Objekts Rechnung. Der Vertrag wurde 2004, d. h. auf den Beginn der Renovationsarbeiten, aufgelöst. Nähere Angaben zu Mieterschaft und Mietzins sind aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Da sich die zur Veräusserung der Liegenschaft erforderliche Klärung der Seeuferwegführung nicht innert nützlicher Frist herbeiführen liess, waren Instandsetzungsmassnahmen am Gebäude im Hinblick auf eine zwischenzeitliche ordentliche Vermietung unumgänglich. Die einzigen komfortverbessernden Massnahmen bestanden in der Verglasung der Veranda als Lärmschutz und dem Einbau einer Küchenkombination sowie je einer Dusche im 1. und im 2. Obergeschoss.

Vor der Ausführung der Renovation wurde das Einfamilienhaus dem neuen Schauspielhausdirektor als befristete Wohnmöglichkeit während seiner Intendanz in Zürich angeboten. Die schliesslich erfolgte Vermietung stellt somit eine Zwischennutzung bis zur definitiven Disposition über die Liegenschaft dar. Bei dieser Ausgangslage verzichtete die Liegenschaftsverwaltung auf eine Ausschreibung und die Einholung von Mietofferten Dritter.

Wie in der Antwort zu Frage 3 dargelegt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Stadt Mietzinseinnahmen entgangen sind. Auch wäre eine Übertragung der Liegenschaft zum Verwaltungsvermögen nicht sinnvoll, da nach wie vor deren Abgabe im Baurecht oder ein Verkauf geplant ist. Voraussetzung für die Veräußerung ist aber, dass die Seeuferwegführung im Bereich dieser Parzelle geklärt ist. Zur Diskussion stehen grundsätzlich eine Wegführung über das Grundstück (Gartenanlage) selber, eine Seeufer-Aufschüttung oder ein Steg im Wasser. Je nachdem ist mit einer mehr oder weniger deutlichen Verkehrswerteinbusse zu rechnen.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftsverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber